



*Ufficio Legislativo del Presidente*

Al Direttore Generale Attività Legislativa  
del Consiglio Regionale della Campania  
[protocollo.dg.legislativa@cr.campania.it](mailto:protocollo.dg.legislativa@cr.campania.it)

GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA  
Uffici di Diretta Collaborazione del Presidente  
GABINETTO

Prot.2023 - 0004609 /UDCP/GAB/UL del 10/03/2023 U

Fascicolo:INTERROGAZIONI

**Oggetto:** Interrogazione consiliare a risposta scritta di cui al R.G. n. 585 concernente “*Società S.A.U.I.E. s.r.l.*”.

In ordine alla interrogazione scritta a firma della Consigliera regionale Maria Muscarà (Gruppo Misto), si trasmettono gli elementi di riscontro dell’Ufficio Speciale Enti e società partecipate, vigilanza e controllo, nonché della Direzione Generale per le Risorse Strumentali.

MP

Il Dirigente dell’Ufficio I  
Dott.ssa Jose Fezza



Ufficio Legislativo del Presidente  
legislativo. presidente@regione.campania.it

e p.c

Responsabile della Segreteria dell'Assessore alle  
Attività Produttive Lavoro, Demanio e patrimonio  
[ass.laprod@regione.campania.it](mailto:ass.laprod@regione.campania.it)

Ufficio I del Gabinetto del Presidente  
UDCP - Staff del Capo Gabinetto

Ufficio II del Gabinetto del Presidente  
UDCP - AA.GG. e Supporto logistico

Direzione Generale Risorse Strumentali  
[dg.15@regione.campania.it](mailto:dg.15@regione.campania.it)

Oggetto: Interrogazione consiliare a risposta scritta n. 585 del Registro Generale,  
avente ad oggetto "società SAUIE srl".

Si riscontra la richiesta di cui alla nota prot. 2113/UDCP/GAB/UL del 02/02/2023 limitatamente agli ambiti dell'interrogazione in oggetto che coinvolgono la specifica competenza di quest'Ufficio Speciale o per i quali lo stesso ha notizie. Altre informazioni sono state fornite dalla società SAUIE srl con la nota e i relativi documenti allegati, ai quali si rinvia.

Per ciascuno dei punti dell'interrogazione, ritenuti di competenza, si precisa quanto segue.

**Punto 1)** La società è mero strumento di gestione degli immobili costituenti parte del lascito testamentario; la richiamata modifica ampliativa dell'oggetto sociale, pertanto, non sembra confliggere con il vincolo testamentario. La variazione in parola, infatti, non incide sull'impiego dei beni e delle rendite dell'asse ereditario, unico e sostanziale vincolo in capo alla Regione (cfr parere rilasciato dall'Avvocatura Regionale in un altro ambito attinente la società stessa prot. 159588 del 09/03/2015 – PP 24-55-00/2015).

**Punto 6)** La gestione delle aziende agricole e degli immobili ubicati in Napoli e provincia è regolamentata dalla Concessione del gennaio 2015. Lo schema di concessione tra la Direzione Generale per le risorse strumentali e la società è stato approvato con decreto dirigenziale n. 9 del 13/01/2015.

Da tale data SAUIE ha in concessione parte dei beni immobili provenienti dal patrimonio del soppresso Ente Patronato Regina Margherita – Istituto Paolo Colosimo.

Ai sensi dell'art. 16 della concessione, SAUIE esercita in autonomia l'attività di gestione ed amministrazione del patrimonio affidatole, in attuazione di quanto previsto dal piano degli obiettivi approvato con la Deliberazione di Giunta Regionale n. 341/2014. Essa può compiere ogni atto di natura economica, patrimoniale o finanziaria che dovesse ritenere utile per migliorare la funzionalità ed il rendimento del citato patrimonio, provvedendo ad attribuire gli eventuali utili secondo le previsioni statutarie.

Sono a carico del Concessionario tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzate a conservare il valore ed i livelli di funzionalità dei beni in concessione (art. 17).





La vigilanza ed il controllo sull'esecuzione delle attività e delle funzioni trasferite sono esercitate dal Concedente, che può procedere unilateralmente a controlli ed ispezioni presso le sedi del concessionario, attraverso propri incaricati o avvalendosi delle strutture della Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali (art. 15).

Fino all'approvazione della Concessione, SAUIE ha avuto in affidamento con convenzione la gestione mandataria dei beni facenti parte del patrimonio dell'ex Istituto "P. Colosimo" di Napoli.

In quest'ultimo caso, i movimenti relativi alla gestione mandataria, divisi per ubicazione, costituiscono parte integrante dei bilanci societari determinando debiti e crediti verso il mandante. Le operazioni compiute dal mandatario sono, infatti, neutrali per quest'ultimo dal punto di vista economico ed oggetto di rendicontazione ai sensi dell'art. 1713 c.c.

**Punto 8)** Non si è in grado di formulare previsioni sugli esiti del contenzioso in essere e sugli effetti che potrebbero derivare dalla decisione della Corte di Cassazione.

**Punto 14)** L'incarico di componente degli organi di amministrazione societari ha carattere fiduciario.

**Punto 15)** Quest'Ufficio Speciale esercita il controllo concomitante attraverso l'analisi sistematica dei verbali dei collegi sindacali e degli organi di amministrazione, nonché il controllo ex post in sede di approvazione dei bilanci.

Come di consueto, il controllo sull'esecuzione dei contratti in essere con le società in house, invece, è esercitato dalle direzioni generali ratione materiae, che monitorano la rispondenza delle attività svolte alle condizioni concordate.

Allo stato le aziende agricole registrano delle perdite. I documenti contabili evidenziano la non utilizzabilità di alcuni immobili strumentali il cui recupero richiederebbe ingenti investimenti.

*Il Direttore Responsabile dell'Ufficio Speciale  
dott. Liberato Russo*



Documento firmato da:  
LIBERATO RUSSO  
21.02.2023 13:09:03  
UTC



chiede "parere sulla verifica dell'eventuale sussistenza di un motivo ostativo testamentario sulla trasformazione della società SAUIE in Fondazione". A tal fine, si allega il testamento del barone Quintieri.

Ebbene, nel testamento allegato si legge che il barone Quintieri ha lasciato tutti i suoi beni, presenti e futuri, "al Patronato Regina Margherita per i ciechi Istituto Paolo Colosimo - Napoli - perché (o purchè) siano devoluti all'assistenza, istruzione, educazione e beneficenza dei ciechi ricoverati nell'Istituto medesimo ....".

In data 28 novembre 1972, l'Istituto ha provveduto ad accettare l'eredità con beneficio d'inventario.

Per effetto del D.P.R. 616/77, del D.L. n. 481/78, conv. in L. n. 641/78, e consequenziale D.P.C.M., il Patronato, divenuto erede, è stato disciolto ed è subentrata nelle relative funzioni, con l'obbligo precipuo di mantenerne i fini istituzionali di protezione e ricovero dei ragazzi non vedenti ed ipovedenti, la Regione Campania, alla quale pertanto è stato trasferito il patrimonio dell'Ente disciolto, ivi incluso l'asse ereditario con la destinazione ad esso imposta dal testatore e, quindi, così come acquisito dal medesimo Patronato in virtù del predetto testamento.

Com'è noto, all'interno dell'asse ereditario vi era una società -la SAUIE- proprietaria di un immobile in Roma.

Attualmente, la società SAUIE s.r.l. unipersonale, con socio unico la Regione Campania, comprende nel proprio oggetto sociale, oltre che la gestione dell'immobile in Roma, anche la gestione, per conto della Regione Campania, del patrimonio dell'ex Patronato Regina Margherita Istituto Paolo Colosimo per i ciechi di Napoli, nonché delle attività del disciolto Ente.

Ciò posto, con riferimento alla ipotizzata trasformazione della società SauiE in fondazione, sotto il profilo specifico oggetto della richiesta di parere, si osserva che dal testamento allegato non appaiono derivare preclusioni in tal senso, purchè ovviamente la trasformazione avvenga nel pieno rispetto dell'obbligo di destinare i beni e le rendite del patrimonio oggetto del suddetto testamento ai fini istituzionali dell'Ente disciolto, nei quali è subentrata la Regione Campania e, quindi, in favore dei non vedenti ed ipovedenti ricoverati nell'Istituto.

Infatti, a prescindere dalle scelte, rientranti nell'esercizio dell'autonoma sfera di discrezionalità degli organi ed uffici d'indirizzo amministrativo e di amministrazione attiva della Regione Campania, sulla forma -diretta o indiretta- di gestione da parte della Regione delle funzioni e del patrimonio del disciolto Ente e, nel secondo caso, sulla scelta del soggetto gestore, nonché sulla veste giuridica -di società ovvero di fondazione- del medesimo, l'unico e sostanziale vincolo, che deriva -in ogni caso- dal

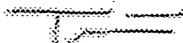
T

testamento di cui si è detto innanzi, per la Regione Campania, consiste nel rispetto dell'obbligo testamentario (imposto all'Ente istituito erede e poi disciolto ed al quale è subentrata per legge la Regione) di impiegare i beni e le rendite dell'asse ereditario per il finanziamento delle attività di assistenza degli ospiti non vedenti ed ipovedenti dell'Istituto Paolo Colosimo di Napoli.

Nei sensi sopra riportati si rende il richiesto parere.

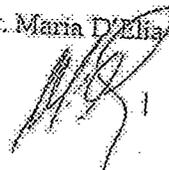
L'ESTENSORE INCARICATO

-avv. Tiziana Monti-



L'AVVOCATO CAPO

-avv. Maria D'Elia-



Prot. 143/U23

Napoli 7 febbraio 2023

Ufficio Speciale Controllo e Vigilanza su enti  
e società partecipate

Dott. Liberato Russo

Oggetto: Interrogazione Consiliare Consigliera Muscarà

In riscontro alla Vs. nota di richiesta del 6 febbraio 2023, specifichiamo quanto segue, in ordine ai punti 4, 5, 11, 12 e 13 della interrogazione in oggetto.

**Punto 4)** - Sui terreni delle due Aziende Agricole in concessione alla Sauie s.r.l., insistono diversi fabbricati e comodi rurali, alcuni adibiti strettamente alle attività aziendali e ad abitazioni dei dipendenti, altri in disuso. L'azienda di Passerano comprende un Castello medievale edificato nel XIV secolo.

Attualmente per la Tenuta di Passerano sono state istruite le seguenti domande di sostegno:

- PSR Regione Lazio – Misura 04 Investimenti in immobilizzazioni materiali, sottomisura 4.1 "Sostegno a investimenti nelle aziende agricole" – Tipologia di Operazione 4.1.1 "Investimenti nelle singole aziende agricole finalizzati al miglioramento delle prestazioni".
- PNRR Regione Lazio – Missione 1 – Componente 3 – Cultura 4.0 – Misura 2 "Rigenerazione di piccoli siti culturali, patrimonio culturale, religioso e rurale".

Anche nella Tenuta di Montecoriolano sono presenti numerosi immobili utilizzati per le attività proprie aziendali ed altri cespiti attualmente non fruiti. Altre strutture con importanti cubature sono ubicate al centro di Porto Potenza Picena.

Per l'Azienda di Montecoriolano non è stato possibile usufruire di nessun contributo e/o aiuto governativo.

La Sauie s.r.l., su richiesta della Regione Campania, ha presentato diversi Piani di Sviluppo per ambedue le Aziende Agricole.

**Punto 5)** – L'immobile di Roma – via Panama nn. 77/79, di proprietà societaria, edificato nell'anno 1935 consta di n. 51 appartamenti, n. 10 box auto, n. 23 cantine e n. 2 locali deposito.

Il periodo di particolare contingenza continua a rendere difficoltosa la gestione in termini finanziari. Sono sempre più frequenti le richieste di revisione del canone di locazione in corso di contratto da parte dei conduttori che, al diniego, fanno seguire la disdetta anticipata della locazione.

Questa particolare circostanza ha determinato e determinerà nel futuro, ricadute negative nella gestione immobiliare, per l'attuale difficoltà di allocazione degli appartamenti liberi.

Le rigidità imposte ad una società partecipata in house, infatti, rendono difficile il rapporto con i soggetti interessati alla locazione e ciò contribuisce al disinteresse e all'insuccesso delle procedure di gara pubbliche, anche per l'aumento dell'offerta dovuta al particolare periodo di crisi del mercato immobiliare.

La media dei canoni mensili riscossi è di euro 91.193,00. Le spese relative ai servizi ed alle parti comuni dell'edificio, ricade in gran parte sui conduttori ma la mancata allocazione degli appartamenti liberi, determina l'accollo in capo alla proprietaria Sauie s.r.l., degli oneri comuni di competenza degli immobili sfitti.

Si evidenzia un aumento dei crediti vantati dalla Società per canoni non riscossi. Le procedure di recupero delle somme di più elevato valore, già avviate negli anni precedenti, hanno subito rallentamenti dovuti ai periodi di sospensione dell'attività giudiziaria in conseguenza del periodo emergenziale ed ai continui rinvii delle udienze.

L'edificio è stato edificato nel lontano anno 1935 e non sono mai state realizzate importanti opere per manutenzione straordinaria, né sulle parti comuni, né sui singoli appartamenti. La zona di appartenenza dell'immobile è confinante con quella notoriamente residenziale di Roma Parioli e si rende ormai necessario un intervento di ristrutturazione e rifacimento delle parti esterne dell'edificio, al fine di renderlo più dignitoso e gradevole e, soprattutto, di rendere più appetibile la locazione degli appartamenti ancora liberi motivando in questo modo l'entità dei canoni richiesti.

La Società si è attivata per verificare la possibilità di accedere ai benefici previsti dal D.L. n. 34/2020 ma, secondo l'articolo 119 del Decreto Rilancio con la modifica introdotta al comma 9 lettera a) dalla Legge n° 178 del 30/12/2020 "Legge di bilancio 2021" sono ammessi alle agevolazioni solo gli "edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche".

**Punto 11)** – La Sauie s.r.l. ha un organico molto limitato: n. 1 Direttore Generale, n. 2 Direttori Aziende Agricole, n. 3 impiegati amministrativi e n. 1 portiere di stabile.

Nel mese di ottobre 2022, stante la scadenza contrattuale dei Direttori delle Aziende Agricole, è stato indetto il bando di selezione pubblica per l'assunzione delle due unità. La procedura si è conclusa nel mese di dicembre 2022.

**Punto 12)** – Gli immobili concessi in uso alla Sauie s.r.l., ricadenti in Napoli e provincia, sono n. 33 appartamenti, di cui n. 2 in comproprietà e n. 4 locali commerciali di piccole dimensioni. La maggior parte dei cespiti sono di edilizia economico popolare classificati nelle categorie A/4 e A/5. Solo pochi appartamenti possono considerarsi di più elevato valore.

L'Agenzia delle Entrate, secondo una interpretazione restrittiva della norma, ha negato la possibilità di usufruire di agevolazioni e/o incentivi per gli enti che non producano redditi imponibili ai fini IRES e ciò preclude all'Ente Pubblico Regione Campania, proprietaria dei cespiti, di accedere ai bonus governativi.

Cordiali saluti.

**Firmato**  
Il Direttore Generale  
*Dott.ssa Patrizia Ricciardi*



# Giunta Regionale della Campania

Direzione Generale per le Risorse Strumentali

All'Ufficio Legislativo del Presidente

E, p.c.

All'Assessore al Demanio e Patrimonio

Al Dirigente dell'Ufficio I del Gabinetto del Presidente

Al Dirigente dell'Ufficio II del Gabinetto del Presidente

Oggetto: Risposta ad interrogazione consiliare n. 585 della Cons. Muscarà ad oggetto "Società Sauie S.r.l.".

In risposta all'interrogazione in oggetto, per gli aspetti di competenza della scrivente Direzione, si evidenzia quanto segue:

## Punto 1

- Il quesito è di natura legale ed è collegato a contenziosi in corso. Quindi andrebbe rivolto all'Ufficio Speciale Avvocatura, tuttavia, fatte salve le considerazioni legali, occorrerebbe in via preliminare considerare che il patrimonio Quintieri è pervenuto alla Regione in forza di una legge statale (art.1 bis L.n.641/78) non per successione testamentaria e dunque la Regione non ha mai acquisito la qualità di erede ai sensi dell'art.473 del c.c.

## Punti 4, 5 e 13

- In base alla normativa specifica vigente in materia, gli Enti territoriali non possono usufruire di alcun bonus edilizio. In ogni caso il citato palazzo di Roma, via Panama 77/79, non è nella consistenza patrimoniale regionale.

## Punto 7

- Per quanto concerne tale punto si allega dettagliata relazione da parte della competente U.O.D. 50.15.01 "Demanio Regionale.

## Punto 10

- Allo stato sono in corso trattative col Comune di Potenza Picena per definire in sede di accordo stragiudiziale la problematica delle indennità di esproprio dovute dal Comune, anche in relazione alla esatta identificazione catastale di alcune particelle. Sul punto sono in corso gli accertamenti da parte di entrambi gli Enti.

Il Direttore Generale

Dott. Ennio Parisi





*Giunta Regionale della Campania*

Direzione Generale per le Risorse Strumentali

U.O.D. 01 – Demanio Regionale

Oggetto: Società SAUIE srl \_ *RISCONTRO* Al Consiglio Regionale della Campania

Cons. Maria Muscarà

In relazione a quanto in oggetto, per quanto di competenza, si rappresenta quanto segue:

relativamente al punto 7. la scrivente ha più volte sollecitato la questione dell'errata condizione giuridica attribuita alle proprietà del lascito Quintieri, ricompresi nel patrimonio disponibile della Regione Campania.

Con note prot. 7279 del 22/12/2021 e prot. 6272 del 21/12/2022, nel richiedere la corretta assegnazione dei beni immobili indicati con la condizione giuridica di Demanio Culturale o riconosciuti come beni culturali di interesse storico artistico e quindi il trasferimento degli stessi alla diretta gestione della UOD 01 Demanio Regionale per poter procedere con adeguate attività di gestione e valorizzazione, si è ampiamente sottolineata la situazione di elevata vulnerabilità a cui tale erronea indicazione della condizione giuridica sottopone tali beni, come il verificarsi di situazioni di usucapione (Sentenza 978/22 del tribunale di Cosenza) con conseguente danno erariale.

Nelle citate note, si è altresì sottolineata la delicata situazione dei beni costituenti la "Tenuta di Passerano" nel Comune di Galliciano nel Lazio (Roma). Il complesso è stato riconosciuto bene culturale di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 co. 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. con Provvedimento MIBACT n. 95 del 18/07/2017, a seguito di richiesta di verifica di interesse culturale inoltrata dalla scrivente con prot. 0209123 del 21/03/2017, e dichiarato bene demaniale di interesse culturale con Decreto Dirigenziale 19 del 21/05/2018. Nonostante tale decreto, in cui si indicava di *"espungere il complesso denominato "Tenuta Passerano" dall'elenco dei beni patrimoniali disponibili inserendolo nell'elenco dei beni demaniali di interesse culturale"*, a tutt'oggi i cespiti afferenti alla tenuta continuano ad essere presenti nella consistenza regionale

con la condizione giuridica di "Patrimonio Disponibile" come è riscontrabile negli elenchi pubblicati sul sito istituzionale nella sezione Amministrazione Trasparente, aggiornati al 30/06/2022.

Tale erronea indicazione continua a sottoporre l'area a situazioni di estrema vulnerabilità con potenziale danno erariale, come dimostrato dalla richiesta pervenuta da parte della Snam riguardante lo spostamento e relativo ampliamento della zona d'interesse del tracciato del metanodotto Roma-Latina, che già interessa parte della proprietà a seguito di servitù di metanodotto costituita con atto stipulato nell'anno 1967 tra la Snam e il Sig. Paolo Quintieri. La scrivente è riuscita a ridimensionare l'incidenza di tali interventi producendo la documentazione relativa ai vincoli culturali che interessano la tenuta.

Si rappresenta inoltre che l'azienda agricola usufruisce di contributi della Politica Agricola Comunitaria per la coltivazione dei seminativi, del benessere animale, del biologico nonché di misure per lo sviluppo rurale.

La Saue inoltre ha usufruito, a partire dal 2015, di circa Euro 3.000000,00(milioni) di contributi a fondo perduto: tale somma ricade per il 95% sulla Tenuta di Passerano.

A riguardo si rappresenta che di questo importo, nulla è stato investito nelle Tenute, nonostante lo stesso fosse vincolato alle finalità nonché alle particelle oggetto della richiesta di contributi per Passerano.

Si precisa infine che da Passerano è stato presentato alla regione Lazio un progetto per il PSR 2014/2020 risultando vincitrice e raggiungendo un punteggio importante in virtù del riconosciuto vincolo monumentale esteso all'intero compendio di Passerano.

Cordiali saluti

Il Dirigente della UOD01

Avv.to Rossana Giordano